



YABANCILARIN MORTGAGE İLE ABD'DE EV ALMASI

Yabancı uyruklu vatandaşlardan ABD'ye gelmiş birçok iş adamı var. Birkısmı iki yıldan az bir süredir buldukları için ABD Bankacılık ve Mortgage kriterlerine göre kredi limitleri yeterli olamayabilir. ABD veya başka ülkelerdeki bankalarda hesapları ve işletme geliri varlık-tesis ve mülkleri olanlara ; Amerika Birleşik Devletleri'nde mortgage kredileri ile ev satın alabiliyoruz. ABD dışında yaşayanlara, Yeşil Kart, SS # veya VISA şartı olmadan tüm yabancılar için **Gulf-USA Capital & US Share Fund & US Real Estate Trust Group olarak** mortgage yapılandırma hizmeti vermekteyiz.

Amerika Birleşik Devletleri'nde mortgage ile bir ev satın almak veya aldığı mülkleri yeniden finanse (re-finance) etmek isteyen E1-E2-EB-5 vize sahipleri, yabancı uyruklular ve çok az ABD kredi geçmişi olan ya da hiç olmayan, Yeşil Kart, SS # veya VISA şartı olmadan tüm yabancılar için Gulf-USA Capital & US Share Fund & US Real Estate Trust Group olarak 300.000 ABD Doları - 5.000.000 ABD Doları arasında Mortgage Kredi destekli ev veya ticari işletme sahibi yapıyoruz.

Yabancılar ABD'de Mortgage ev kredisiyle alınması için bazı farklı prosesler gereklidir. Emlak alım-satım işlemleri için alıcının veya satıcının ABD'ye gelmesi de şart değildir. Emlak alım-satım ve Mortgage işlemlerini en fazla 30-45 günde tamamlayabiliyoruz. Detaylı Mortgage Kredi dosyamızı hazırlarken müşterilerimizin alacağı kredinin geri ödemesini yerine getirecek geliri ve kapasitesi olduğuna ve genel olarak varlıkları ile borçlarının dengesini bankamıza onaylatmamız yeterlidir. Varlıkların ABD hesabında olması gerekmez.

Yatırımcıların ABD veya ABD dışındaki ülkelerdeki bankalarda yatırım yapacağı emlak miktarının %35-50 down payment miktarınca nakit parasının olması ve bu bankalardaki hesaplarında son 3 ay içerisindeki girdi ve çıktıların hareketliliği yeterlidir.

Alacağımız loan miktarınca (veya 30 yıllık faizleriyle beraber toplam borç miktarını karşılayacak) Loan için mülk alacak kişinin self employed olması ve şirketinin son iki sene içerisindeki gelir ve giderini ve şirket üzerinden kendi kazancını göstermesi gerekir. Eğer yatırımcının başka borçları var ise ödeme gücünü etkiler. Banka vereceği loan miktarında kişinin aylık mortgage ödeme gücünü kişinin gelir ve giderlerine göre belirler. Yatırımcının ülkesindeki aktif-gelir getiren gayrimenkullerini-varlıklarını (kira geliri olan ev-otel-işyeri vs) belgelemesi yeterli.



ABD bankaları sadece ABD deki mülkleri ipotek eder. Disardaki mülkler bir garanti olarak kullanılamaz. Dolayısıyla referans ve işletme gelirlerinin gösterileceği gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek işlemi yapılmamaktadır.

Yapılandıracağımız Kredi tutarı: 300.000 ABD Doları - 5.000.000 ABD Doları (istisna hariç)
Sabit ve ayarlanabilir oranlı krediler mevcuttur

İhtiyaçlarınız ve bütçeniz için size doğru krediyi sağlamak için her adımda sizinle yakın bir şekilde çalışıyoruz.

Yabancı yatırımcılar 1.mortgage loan ödemelerini kapattıktan sonra veya diğer partnerleri için yeni mortgage loan kullanabilirler. Ticari gayrimenkul alımlarındaki mortgage işlemleri süreci, konut yatırımı ile aynıdır.

En fazla 35- 45 gün içinde en az belge ile 5 milyon dolara kadar finansman sağlayan ABD deki nadir bankalarla çalışıyoruz. Bankalarımız, başvuran her işlemi kişiye özel olarak değerlendirir.

MORTGAGE KREDİSİYLE EV ALMA PROSESLERİ

Son zamanlardaki ekonomik kriz ve kredi problemleri nedeniyle ev kredisi alma işi nispeten güçleşmiş olmasına rağmen, Gulf-USA Capital & US Share Fund & US Real Estate Trust Group referansları ve katkıları ile danışmanlık hizmeti verdiğimiz yabancı müşterilerimize de ABD'de ev kredisi kullanarak ev satın alabiliyoruz.

ABD 2008'deki ekonomik krize girmeden önce ABD vatandaşlarının ve yeşil kartlı olanların evin değeri kadar (yani %100) ve hatta evin değerinden daha fazla (%110) borç alması mümkündür. O dönemde yabancıların da %20 peşin vererek ve hatta bazı özel durumlarda sadece %10 peşin vererek ev almaları da mümkündür.

Bugün ABD vatandaşları ve yeşil kart sahibi olanlar müstakil evler için %4-%5 peşin vererek te ev kredisi alabilirken yabancılar (henüz ABD'de krediniz oluşmadığından) bu imkanlardan yararlanamamaktadır.

ABD bankalarında uygulanan Ev kredisinin faizi çeşitli faktörlere bağlı olarak değişmekle birlikte Gulf-USA Capital & US Share Fund & US Real Estate Trust Group yabancı müşterileri için bugünlerde yıllık %6 ile %7 arasındaki oranlarda borç alabilmekteyiz. Ev kredisinin geri ödeme süresini 30 yıla kadar uzatmak da mümkündür. Ev için alınan borcun geri ödeme şekli standard bir formülle hesaplanmaktadır. Bu formüle göre, örneğin, 30 yıl süreyle ve %7 ile alınan 100,000 ABD dolarlık bir borcun aylık ödemesi ana para dahil 665 ABD dolarıdır. Aylık



ödemelerin miktarı alınan borcun oranına olduğu kadar borcun ödeme süresine de bağlı olarak değişir. Örneğin 15 yıl süreyle ve %7 ile alınan 100,000 ABD dolarının aylık ödemesi 900 ABD dolarıdır.

EV ALIM MASRAFLARI YÜKSEK DEĞİLDİR

Ev alım-satım işlemleri sırasında alıcının çeşitli alım masrafları olur. Bunlar arasında alım/satım vergisi (alış fiyatının binde 7'sine eşittir ve bu masraf genelde satıcı tarafından ödenir), tapu-kayıt masrafı (30-60 ABD doları), ev alım-satım dökümanlarını hazırlama ve alım-satım işlemi için kapama ücreti (500-600 ABD doları), emlak değeri tespiti işini yapan bilirkişi raporu ücreti (250-400 ABD doları), yıllık müstakil ev sigortası (alış fiyatının binde 1-2'si kadar), tapu sigortası primi ve masrafları (alış fiyatının yüzde birinin altındadır ve bu masraf bir çok eyalette alıcı tarafından ödenir), müstakil evlerde gereken tapu-kadastro masrafı (250-350 ABD doları), evin tepeden tinağe profesyonel bir uzman tarafından gözden geçirilmesi ücreti (200-400 ABD doları) bulunmaktadır. Normal sigortalardan farklı olarak, tapu sigortası primi ve masrafı emlak satın alırken sadece bir defa ödenen bir masraftır (her yıl ödenmez). Yukarıdaki parantezler içinde verilen rakamlar masrafların ne olabileceği konusunda çok iyi fikir vermektedir. Yukarıdaki rakamlardan da görüleceği gibi, konut alım masrafları çeşitli faktörlere dayanarak evin alış fiyatının %1.5-%3'ü arasında değişir.

Ev satın alımı sırasında müşterilerimize Mortgage konut finansmanı sağladığımızda ev alım masrafları finansla ilgili masraflarla birlikte evin alış fiyatının % 4-%5 ini bulabilir. Eğer seçtiğiniz finansman programında "point"lar varsa alım masraflarınız biraz dahada artar. Her "1 point" ev kredisi miktarının yüzde birine eşit oluyor ve bu miktarı baştan bankaya vermenizi gerektiriyor. Baştan verdiğiniz her "point" hem aldığınız ev kredisinin fazını hemde aylık ödemelerinizi düşürüyor. Bu konuları müşterilerimiz ile paylaşarak en avantajlı seçenekleri belirliyoruz.

Yukarıdaki masraflara ilaveten, evin yıllık emlak vergisinin 3-6 aylık taksitini ve ev sigortasının 3-6 aylık taksitini ve/veya ilk 6-12 ayın kredi ödemelerinin anlaşmalı veya müşterinin istediği herhangi bir ABD bankasında sizin adınıza açılmış bir banka hesabında bloke edilmesi işlemleri pozitif etkileyecektir.

Bu paralar bir masraf değildir. Alım satım işlemleri tamamlandıktan sonra o paranın banka hesabınızda durması şartı da olmadığı için, alım-satım işleri tamamlandıktan (tapuyu aldıktan) sonra hesabınızdan çekip başka amaçlarla kullanabilirsiniz.

İşbirliği yaptığımız Realtorler-emlak agentlarımız normalde alıcının ödemesi gereken alım masraflarını satıcının ödemesinde ısrar ederek satıcı evin satış fiyatını ona göre tespit



edeceğinden evin size maliyetine pek etkisi olmayacaktır. Bu nedenle, alım-satım masraflarını kimin ödeyeceğini pazarlıkla değiştirmeye (ve standard kontratta değişiklikler yapmaya) çalışmaktansa evin alış fiyatı, verilecek depozitler, alım-satım tarihi, evdeki tamiratların kimin tarafından ödeneceği gibi daha önemli alım-satım şartları üzerinde pazarlık yapmak daha doğrudur.

Alıcının peşinatının az olduğu ve/veya alım masraflarını ödeyecek nakit parasının olmadığı durumlarda alım masraflarının tümünü satıcının üstlendiği ve evin fiyatında alım masrafları kadar artırıldığı da olur (bu durum sadece ev kredisi alınan senaryolar için geçerlidir). Alım satım işleminin olabilmesini sağlamak için yapılan bu işe çoğu satıcı razı olur, kanunidir, ve alım satım anlaşmasına yazılarak yapılır.

Faiz oralarında sabit faiz ve değişken faiz olmak üzere iki değişik faiz uygulaması var. Sabit faiz kredinin bütün ömrü boyunca faizin ve dolayısıyla aylık taksit miktarının değişmediği ödeme planına verilen isim. Değişken faiz de ise genelde ilk 3, 5, 7 ve ya 10 yıl faiz sabit kalıyor. Takiben her sene endeks faiz oranına göre değişiyor. Sabit faiz en yüksek orana sahip olmakla beraber kredi borçlusunun faizinin artması söz konusu olmadığı için fiyat riski içermiyor.

Değişken faiz ise faizin sabit kalma süresi (3 yıldan 10 yıla kadar değişiyor) ne kadar kısa olursa başlangıç faizi o kadar düşük oluyor. Ama faizin artması olasılığı olduğundan fiyat riskini taşımak kredi borçlusuna düşüyor.

TAPU SİZE TEMİZ DEVREDİLİR

Bir emlak satın alırken en önemli konu tapunun temiz olup olmadığı konusudur. Danışmanlık verdiğimiz müşterilerimize tapuda çıkabilecek problemlere karşı tapu sigortası satın alarak kendilerini koruyoruz. Tapu sigortasının evinizi yangına/sele ve diğer felaketlere karşı koruyan bir ev sigortasından çok daha farklı yönleri vardır.

Tapu sigortası primini emlağı satın alırken sadece bir defa ödüyorsunuz ve bu sigorta, sizi emlağın sahibi olduğunuz tüm süre içinde koruyor. Tapu sigortasının ev sigortasından önemli bir başka farkı da şudur; tapuyu sigortalayan firma, alım satım gününden sonra tapu problemi çıkmaması (ve bir masraf yapmamak) için tapuyu tepeden tırnağa çok titiz bir şekilde inceliyor, mal sahibinin bildiği ve bilmediği tüm problemlerin giderilmesini sağlıyor, gerekirse alım satım günü satıcıya verilecek paralardan kesip tapuyla ilgili tüm borçları ödüyor.



Tapu sigortası sizi aşağıda vereceğim özet listedeki potansiyel tapu problemleri dahil tüm tapu problemlerine karşı koruyor.

- Birisinin sahibi olmadığı bir emlağı satması.
- Satıcının emlağı aynı anda birden fazla kişiye satması.
- Emlağın üzerinde ev kredisi ipoteği olması.
- Ev sahibinin siteye aidat borcu.
- Ev sahibinin belediyeye su veya vergi borcu olması.
- Emlağın üzerinde ipoteğe dönüşmüş eyalet veya federal hükümet borçları olması.
- Emlağın üzerinde ipoteğe dönüşmüş veya dönüşebilecek nitelikte parası ödenmemiş tamiratlar ve inşaatlar yapılmış olması.

Eğer alım satım gününden önce çözülemeyecek tapu problemleri varsa tapu sigorta şirketi tapuyu sigortalamıyor, siz emlağı satın almaktan vazgeçebiliyorsunuz, emanet hesabındaki depozitonuzu kesintisiz geri alabiliyorsunuz.

Tapu sigortasının maliyeti yüksek değildir. Örneğin, 100 bin dolara satın alınan ve sadece bir defa ödenen bir tapu sigortasının maliyeti 1000 dolar civarındadır.

ALIM-SATIM İŞLEMLERİ UZUN SÜRMEZ

Ev peşin parayla satın alınıyorsa ve alıcı işlemler sırasında ABD’de ise, alım-satım kontratı imzalandıktan sonra, alım-satım işlemlerinin yapılıp tapunun alınması 1 hafta içinde tamamlanabilir. Alınan emlak site yönetiminin onayını gerektiren bir site icersindeyse siteye müracaat ve onay işleri 2-3 hafta kadar sürebilir. Satın alınan evde oturan birileri varsa, evde oturanların gidecekleri yeri ve taşınma işlerini ayarlayıp evi boşaltması vakit alabileceğinden alım-satım işleminin tamamlaması için 4-5 hafta beklemek gerekebilir.

Evin Mortgage Loan krediyile (işbirliği yaptığımız bankalardan finanse edilerek) satın alınması halinde ise kredi alma ve alım-satım işlemleri kontratın imzalanmasından itibaren 4-8 hafta sürebilir. Bazı istisnalar olsa da, evin alım satım işlemlerinin tamamlandığı gün (“closing day”) evi satan mal sahibi parasını alır ve alıcıya evin anahtarını verilir. Alıcı aynı gün satın aldığı evine taşınabilir.



Mortgage loan ev kredisi ile emlak alırken partner bankamızdan “pre-qualification” veya “pre-approval” mektubu alıyoruz. Bu mektup teklifle birlikte satıcıya iletilir. Anlaşmada alıcının evi ev kredisi-mortgage olarak satın alacağı belirtilir. Anlaşmaya varıldıktan sonra müşterimizin finansal kaynaklarının olduğu ABD ve ABD dışındaki bankalardan gerekli bank statementleri, referans mektublarını partner bankamıza teslim ediyoruz. Alıcının tüm finansal dokümanlarını bankamıza teslim etmemize rağmen bankamız mortgage- ev kredisi için yapılan müracaatı reddederse emanet hesapta tutulan depozitolar kesinti yapılmadan alıcıya geri verilir, kontrat iptal edilir. Bankamız yaptığı değerlendirme sonunda kredi-borç vermeyi kabul ederse, banka alım-satım günü ev kredisini alım-satım işlerini yapan tapu şirketine havale eder. Alıcı alım-satım günü imzaladığı diğer evraklara ilaveten ev kredisiyle ilgili evrakları da imzalanarak işlemler sonuçlanır.

Satın alınan ev bir site içerisinde ise alıcının onaylanması için siteye müracaat etmesi de istenebilir. Apartman dairelerinden (ve yanyana bitişik evlerden) oluşan sitelerinin %80-%90'ında siteye müracaat ve onaylama gerekirken müstakil ev (villa) sitelerinin %10-%20'inde gerekiyor. Böyle bir müracaat ve onaylama gerektiren durumda, kontrata girdikten sonra alıcı gerekli formları doldurur ve onay için siteye müracaat edilir. Alım-satım anlaşması sitenin alıcıyı onaylamaması halinde kontratın iptal edileceğini ve ödenen tüm depositlerin alıcıya geri verileceğini belirtir. Siteye müracaat işi çoğu zaman formaliteden başka bir şey değildir ve alıcının red edilmesi çok nadirdir. Alıcının siteye müracaatının onaylanması çoğu zaman 2-3 hafta içinde tamamlanır.

EV SAHİBİ OLDUKTAN SONRAKİ MASRAFLAR

Satın alındıktan sonra evde çeşitli masraflar olacaktır. Bu masrafların önemlilerini şöyle sıralayabiliriz:

Evlerin yıllık emlak vergisi yaklaşık olarak evin değerinin %1.6'sı civarındadır. Müstakil evlerin yıllık yangın/sel sigortası yaklaşık olarak evin değerinin %1 ve %2'si arasında değişir.

Apartman sitelerinde dairenin dış duvarlarının sigortası siteye ödediğiniz aylık bakım parasının içine dahil olduğundan apartmanın sadece iç duvarları ve içindeki eşyalarınızı için sigorta almanız yeterlidir. Onun da yıllık sigorta primi dairenin değerinin %1'inin altındadır. Müstakil bir evin bahçesindeki çimin kesilme ücreti ayda 60-80 ABD doları arasında değişir. Pek fazla servis sağlamayan ve bakım ücreti çok düşük olan müstakil ev sitelerinde sitelerin aylık bakım parası çoğunda 50-200 ABD doları civarındadır. Aylık bakım parası miktarı sitede bulunan bekcili güvenlik, havuz, tenis ve basketbol gibi tesislere ve site tarafından ücretsiz olarak temin edilen kablolu TV, internet, su parası gibi servislere bağlı olarak daha da yüksek olabilmektedir.



Binaların dışının bakımının ve sigortasının dahil olduğu bitişik evlerin ve apartman dairelerinin bulunduğu sitelerde bakım paraları genelde 250-350 ABD doları civarındadır. Masrafların biraz daha yüksek olduğu denize yakın yerlerde aylık bakım parası 400-500 ABD doları olan çok site vardır. Çok lüks sitelerde bu miktar binlerce ABD dolarına kadar çıkabilmekte.

Apartman sitelerinde ve evlerin bitişik olduğu sitelerde siteye ödediğiniz bakım parası çoğu zaman apartmanın dışının boyanmasını, tamirini ve binanın (ve sizin dairenizin dış duvarlarının) sigortasını kapsar. Müstakil ev sitelerinde ise siteye ödediğiniz bakım parası evin sigortasını, evin bakımını ve evinizin tamiratlarını kapsamaz (çok nadiren de olsa bazen evin dışının boyasını veya evinizin bahçesindeki çimin kesimini kapsayabiliyor). Özetleyecek olursak, müstakil evlerin olduğu sitelerde ev sahibi genellikle evin tüm bakımından apartman sitelerinde (ve evlerin bitişik olduğu sitelerde) ise genellikle sadece dairenin içinin bakımdan sorumludur. Bu nedenle, müstakil ev de olsa apartman dairesi de olsa, siteye ödediğiniz bakım parasına ilaveten, evinizin bakımı için de bir bütçe ayırmanızda fayda vardır. Evin içinin bakımı kapsamına girenler arasında evin klima, elektrik, su ve lağım sistemleri, beyaz eşyalar (buzdolabı, ocak/fırın, bulaşık makinesi, çamaşır makinesi kurutma makinesi, vs.) ve kapıların, pencerelerin, dolapların tamiratları vardır. Evin içindeki klima, elektrik, lağım ve su sistemleri, beyaz eşyalar (buzdolabı, ocak/fırın, bulaşık makinesi, çamaşır makinesi, kurutma makinesi) için "Appliance Service contract" (veya "Service Contract" denen) bir bakım ve tamirat kontratı satın almanız mümkündür. "Service Contract"ı satın alırken neyi kapsadığına çok dikkat etmek gerekir. Bu kontratların çoğunun yıllık ücreti 350-450 ABD doları arasında değişir.

Yukarıdaki masraflara ilaveten elektrik, su, telefon gibi servislerin masraflarını da göz önünde bulundurmak gerekir. Evin büyüklüğüne ve evde yaşayan insan sayısına göre değişebilen bu masraflar için örnekler verecek olursak: İki kişilik bir ailenin yaşadığı 2 yatak odalı 120 metrekare bir apartman dairesinde elektrik faturası 80-100 ABD doları, su faturası 40-60 ABD doları ve telefon servis ücreti de (uzak mesafe ücretleri hariç) 30-40 ABD doları civarındadır. 3-4 kişilik bir ailenin yaşadığı 3-4 odalı 150-200 metrekare büyüklüğündeki müstakil evlerde bu masraflar yaklaşık %40-%50 daha yüksek olur.

EV KİRAYA VERMEK KOLAYDIR

Satın alınan bir ev, evin bulunduğu çevrede kirada olan evlerle rekabet edecek şekilde fiyatlandırıldığı takdirde kolayca kiraya verilebilir. Kiralık bir evin boş kalmasına sebep olan ve ev sahiplerinin en çok yaptığı hata evin o günkü kira market değerinden daha fazla kira istemeleridir. Bunun nedenleri arasında ise mahallede evlerin kaçta kiraya verildiğini bilmemeleri, kendi evlerinin komşuların evlerinden çok daha üstün olduğunu ve daha fazla kira



getirmesi gerektiğini düşünmeleri veya kira miktarını evin toplam masraflarına göre tespit etmeye kalkışmaları sayılabilir. Market iyi incelenirse/anlaşırsa ve gerçekçi bir kira miktarı tespit edilirse çoğu ev 2-4 hafta içinde kiraya verilebilir.

Kiraya verilen evin müstakil ev veya apartman dairesi olmasına, evin bulunduğu şehre, semte ve pazar durumlarına göre çeşitli farklılıklar gösterebilmesine rağmen kira miktarları konusunda şu genellemeleri yapabiliriz: 200,000-250,000 ABD doları fiyat aralığındaki bir evin getireceği yıllık kira miktarı evin alım fiyatının %8-%10'i civarındadır. Örneğin: 200 bin ABD dolarına satın alınan bir ev yaklaşık olarak yılda 16,000 ABD doları (ayda 1,500 – 1,600 Dolar) kadar kira getirir.

Bir çok eyalette kirayı veya kira artışını belirleyen / kontrol eden emlak kanunları yoktur. Başka bir deyişle, kira miktarı ve kiranın her yıl ne kadar artacağı tamamen market tarafından belirlenir, kiracı ve mal sahibi arasında pazarlıkla tespit edilir. Devlet kira miktarına ve yıllık kira artışlarına karışmaz.

ABD'deki bir sürü eyalette kira kanunları mal sahibinden yanadır. Bu nedenle, mal sahibinin kanunun ön gördüğü işlemleri zamanında yapması halinde (ki çoğu zaman mal sahibi tarafından da yapılabilir) kirasını ödemeyen kiracı kolaylıkla 3-4 hafta gibi bir süre içinde ve kiracıdan alınan depozitolar bitmeden çıkarılabilir. Kiracıların çoğu kira sözleşmesinin sonunda evden çıkarken depozitolarını bir kesinti olmadan geri alabilmek için evi ellerinden geldiğince temiz bir şekilde teslim etmeye gayret ederler. İstisnalar olabilse de kiracıların eve zarar vererek çıkması yaygın değildir.

Genellikle ilk ve son ayın kirasıyla birlikte bir aylık kiraya eşit güvenlik depozitosu başta kiracıdan alınır. Kiracının yeterli parasının olmaması halinde son ayın kira depozitosu alınmayabilir. Diğer yandan da kiracının kredisinin çok kötü olması halinde daha fazla depozito istenebilir.

Kiraya verilen bir evin emlak vergisi, ev sigortası, evin bakım, tamirat masrafları ve site bakım ücretleri genellikle mal sahibi tarafından ödenir. Evdeki elektrik, su, telefon, kablolu TV ve İnternet servisleri de genellikle kiracı tarafından ödenir. Yukarıda belirtildiği gibi, su ve kablolu TV gibi servislerin site tarafından temin edildiği sitelerde bu servislerin ücretleri site bakım parasına dahil olduğundan yine mal sahibi tarafından bakım parası içinde ödenir.

Özel havuzu ve çimi olan müstakil evlerde havuzun ve çimin bakımını kimin yapacağı (veya bunların bakım parasını kimin ödeyeceği) pazarlıkla belirlenir. Havuzu ve çimin bakımlarının



düzcün yapılmayacağından endişelenen mal sahipleri bu servisleri kendileri yapmayı/yaptırmayı tercih ederken bu servisleri yapabilecek kadar becerikli olan (ve vakti olan) kiracılar kendileri yaparak kirada indirim almayı tercih ederler.

Mal sahibi, evini kiraya vermek veya kiracı evi yönetmek için emlakçılardan yardım isteyebilirler. Emlakçılar eve kiracı bulmak için genellikle bir aylık kira miktarına veya yıllık kiranın %10'una eşit ücret alırlar. Kiralık evin ve kiracının yönetimi için ise kiranın %10'u kadar ücret alırlar. Bu ücretler yönetici şirkete 1 yıl üzerinden ve baştan (kira süresinin başında) ödenir.

ABD DE EV ALMAK ÇOK İYİ BİR YATIRIMDIR

Satın alınan müstakil bir evin kiraya verilmesi halinde, evin alım fiyatının %30'nun peşin verildiğini ve geri kalanında 30 yıl vadeyle borç alındığını varsayarsak, evin getireceği kira geliri evin aylık ev kredisi ödemelerini ve bir önceki bölümde detaylı bir şekilde listelenen ev masraflarının tümünü karşılar, cebinize bir kaç yüz dolarda kalır. Kriz sırasında ev fiyatlarının çok düştüğü bu markette ev kredisi ödemeleri dahil tüm masraflarını karşılayacak kadar kira getiren evler satın almak, aldıktan sonra kiraya vermek ve daha sonra market düzeliş ev fiyatları yükseldiğinde kârla satmak mümkündür.

Örneğin, 300 bin dolardan 200 bin ABD dolara düşmüş bir evi %30 (60,000 dolar) peşin vererek satın aldığımızı farz edelim. Alım masraflarını 10 bin dolar farz edersek yapılan toplam yatırım 70 bin dolar oluyor. Çok detaylı hesaplara girmeden basit hesaplarla gidecek olursak, bu evin değerinin 5 yıl içinde tekrar 300 bin dolara çıktığını farz edersek, bu yatırım 5 yılda toplam 100 bin dolar, yılda ise ortalama 20 bin dolar kazanç getiriyor. Baska bir deyişle yaptığınız 70 bin dolarlık yatırım yılda yaklaşık %30 gelir getiriyor. Eğer evin değerinin eski haline 5 yıl değilde 10 yılda çıktığını farzetsek bile ortalama yıllık kazancınız 10 bin doları (yılda yaklaşık %15'i) buluyor. Diğer yandan, kârınıza kira gelirini ve doların artışını da eklerseniz, kâr oranı dahada yükselecektir.

Yukarıdaki örnekteki yatırımın getirdiği gelirin bu kadar yüksek olmasının en önemli nedeni ABD'de "leverage" diye isimlendirilen ev kredisidir (bankanın parasıyla para kazanmaktan bahsediyoruz). Yukarıdaki örnekteki hesapları ev kredisi almadan tümünü peşin vererek satın aldığınızı farzederek yaparsanız kazancınızın yukarıda bahsi geçen kazançların yarısının da altına düştüğünü göreceksiniz.



Yukarıdaki örnekteki rakamlar şu anda ABD'denin içine girdiği ekonomik krizin ve düşen emlak fiyatlarının yarattığı bu yatırım fırsatının boyutu hakkında çok iyi bir fikir veriyor. Emlak alırken zamanlamayı çok iyi yapıpta emlak varlığını çok hızlı bir şekilde artıran ve emlak zengini diye bahsedilenleri geçmişte hepimiz duyduk, gördük. Bugünkü fırsatı iyi değerlendiren yatırımcılar da gelecek dönemin emlak zenginleri olacaklar.

LİSANSLI –DENEYİMLİ EMKLAĞÇILARLA ÇALIŞACAKSINIZ

CNN'in yaptığı bir araştırmaya göre emlak alımı yaparken yapılan en önemli hatalar ve çözümleri şunlar:

1 – Emlak satın alırken yapılan en önemli yanlışlıklar kanunları iyi bilmemektir geliyor. ABD'de emlakçılar lisans almak ve lisans alırken de iş yaptıkları eyaletteki emlak kanunlarını öğrenmek zorundalar. Ayrıca, emlakçılar gerektiğinde yatırım yaptığınız bölgedeki/eyaletteki emlak kanunları hakkında uzmanlaşmış avukatlarla çalışırlar, onlara danışırlar ve yardım alırlar. Bu nedenle emlak araştırma ve satın alma işlerinizi yaparken mutlaka lisanslı bir emlakçı kullanınız ve işlerinizin kanunların öngördüğü şekilde yapıldığından emin olunuz.

2 – Yapılan başka bir yanlışlıkta geniş bir coğrafi alanı kapsamaya çalışmaktır. Ünlü emlak zengini Donald Trump bir kitabında emlak alımında en önemli 3 kriterin "location, location and location" (yer, yer ve yer) olduğunu yazıyordu. Eğer yeri kötüyse, düşük fiyata satın alarak yapacağınız bir emlak yatırımı aynı özelliklere sahip fakat daha iyi bir bölgede olan ve daha fazla para vererek satın alabileceğiniz bir emlakten çok daha kötü bir yatırım olabilir. Eğer bölgeyi iyi tanımiyorsanız, geniş bir coğrafi alandaki emlak değerleri hakkında çok iyi bir fikir sahibi olmanız mümkün değildir. Yapacağınız araştırmadan ve yapacağınız yatırımdan en iyi sonuçları alabilmek için belirli bir bölgeye konsantre olunuz ve o bölgeyi iyi tanıyan lisanslı bir emlakçıdan yardım alınız.

3 – Emlağa yatırım yaparken yapılan önemli hatalardan bir başkası da kısa vadeli düşünmektir. Emlağa yatırım yaptıktan sonra 3-5 ay içerisinde satarak kar etmek çok zordur. Emlak fiyatlarının düşmesi de yükselmesi de genellikle uzun yıllar alır. Bu nedenle mutlaka uzun vadeli düşününüz. Yaptığınız yatırımdan iyi sonuçlar alabilmeniz için en az 3-5 yıl beklemeyi göze alınız.

Türkiye'dekinden farklı olarak, ABD'de satışa konulan emlaklar açısından, emlakçılar arasında "benim emlağım", "senin emlağın" diye bir ayırım yoktur. Tüm emlakçılar ellerindeki tüm emlakları MLS (Multiple Listing Service) adı verilen bir veri tabanına koyarlar. Tüm emlakçılar MLS veri tabanındaki evleri gösterirler, satarlar, kiraya verirler ve mal sahibinin verdiği



komisyonuda aralarında bölüşürler. Hangi emlakçıya gitseniz sizin belirlediğiniz bölge, büyüklük ve fiyat parametrelerine göre aşağı yukarı aynı emlak listesini çıkarıp, aynı emlakları göstereceğinden tek bir emlakçıyla çalışmak yeterlidir. Baska bir deyişle, Türkiye'de yapıldığı gibi emlakçı emlakçı dolaşmanıza gerek yoktur. Bölgedeki tanıdıklarınızın tavsiyelerini de alarak ev alacağınız bölgeyi tanıyan, tecrübeli ve güvendiğiniz bir emlakçı seçiniz ve onunla çalışınız. Seçtiğiniz emlakçının çalışmasından memnunsanız, tüm emlak işlerinizi başından sonuna kadar tek bir emlakçıyla yapınız, bitiriniz.

Yukarıdaki bölümlerde de izah edildiği gibi, ABD'de emlak satın alırken emlakçının komisyonunu genellikle satıcı verir. Emlakçının komisyonunu satıcının vermesine rağmen de emlak kanunları emlakçının emlak satın almasına yardım ettiği kendi müşterisinin tarafını tutmasına, emlağı en düşük fiyata ve en iyi şartlarda alması için mücadele etmesine müsaade eder.

Özetleyecek olursak: Yatırım planlarınızı en az 3-5 yıl vadeli yapınız, ev gösterirken, pazarlık yaparken ve kontrata girdikten sonrada tapuyu elinize alıncaya kadar sizin yanınızda olan, sizin için çalışan ve sizin için mücadele eden lisanslı, bilgili, tecrübeli ve bölgeyi tanıyan bir emlakçıyla çalışınız. Bu konuda Gulf-USA Capital & US Share Fund & US Real Estate Trust Group partner emlakçıları bu alanda başarıları kanıtlanmış deneyimli ve profesyonel kişilerdir.

[New Jersey Home's](#)

California Home's;

<http://www.themls.com/Dashboards/sharedListings/umy8HDsQE6ZldzCQKFrNOM4XZnaxeEOy0>

New York Home's

<https://nycasas.com/turkce/new-york-de-daireler.php>

Gulf-USA Capital & US Share Fund & US Real Estate Trust Group

One Liberty Plaza, 165 Broadway 23rd Floor, New York,

Phone: +1(845)480-8762, Fax: +1(646)759-3601

Realestate@Gulfuscapiatal.com , usinvestingfund@gmail.com

[Foreign National Program For Mortgage Loan](#)

<http://gulfuscapiatal.com/home-financing-and-refinancing/> , www.gulfuscapiatal.com